

희망도시
행복광주

광주시 도시계획변경 사전협상 운영지침(안)

2023. 2.



광주시 도시계획변경 사전협상 운영지침(안)

구분	내용	비고
1. 총칙	1-1. 목적 1-2. 법적 근거 1-3. 기본 원칙 1-4. 운영 방향	
2. 협상 조직	2-1. 협상단 2-2. 협상조정협의회	
3. 협상 절차	3-1. 협상대상지 3-2. 개발계획(안) 검토신청서 접수 3-3. 협상대상지 선정 평가 3-4. 대상지 선정결과 통보 및 제안서 제출 3-5. 개발계획(안) 협상의제 선정 3-6. 개발계획(안) 협상 3-7. 협상 기간 3-8. 협상결과의 확정 3-9. 도시관리계획 주민제안서 제출 3-10. 도시관리계획 결정(변경)과 추가협상 3-11. 공공기여 이행	
4. 주요 협상기준	4-1. 기본원칙 4-2. 공공기여의 종류 4-3. 공공기여시설의 계획기준 4-4. 공공기여시설의 설치기준 4-5. 공공기여시설 설치비용의 제공기준 4-6. 공공기여의 비율 4-7. 공공기여 산정기준 4-8. 공공기여 환산기준	
5. 기타 사항		
부칙		
별지 서식	[별지 제1호 서식] 개발계획(안) 검토신청서 [별지 제2호 서식] 개발계획(안) 협상제안서 [별지 제3호 서식] 개발계획(안) 요약서 [별지 제4호 서식] 협약서 (예시) [별지 제5호 서식] 이행각서 (예시) [별지 제6호 서식] 공공기여시설 총괄표 [별지 제7호 서식] 공공기여 시설별 명세표 [별표 1] 협상대상지 선정을 위한 개발계획(안) 평가기준 [별표 2] 개발계획(안) 검토신청서 작성안내 [별표 3] 개발계획(안) 협상제안서 작성안내 [별표 4] 협상절차도	

1. 총칙

1-1. 목적

1-1-1. 본 지침은 도시계획 변경에 따른 공공기여의 운영과 기준에 필요한 사항을 정하는데 그 목적이 있다.

1-1-2. 본 지침은 도시계획 변경으로 발생하는 개발이익에 대한 객관적이고 투명한 환수제도를 마련하여, 도시관리계획 입안권자인 광주시장(이하 “공공”이라 한다)과 도시관리계획의 입안 제안자(이하 “민간”이라 한다)간 협상운영에 관한 세부 사항을 규정함으로써 상호 합리적이고 실효성 있는 협상 유도를 목적으로 한다.

1-2. 법적 근거

1-2-1. 본 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조, 제49조 내지 제52조의2, 같은법 시행령 제43조 내지 제47조 및 「도시관리계획수립지침」, 「지구단위계획수립지침」, 「광주시 도시계획조례」 등의 규정에 따라 도시관리계획 수립, 기반시설 등 부지제공·시설설치·설치비용 부담 등에 관한 세부적인 사항에 대하여 적용한다.

1-3. 기본 원칙

1-3-1. 공공과 민간은 상호의 권익을 존중하고 신뢰와 성실의 원칙하에 협상을 진행하여야 한다.

1-3-2. 사업(개발)계획에 관한 협상은 상위·관련계획을 실현하고 지역발전을 촉진하기 위한 합리적인 개발계획의 도출을 목적으로 한다.

1-3-3. 도시관리계획 결정(변경)은 공공에서 개발계획 검토를 거쳐 필요성이 인정되는 경우 도시기본계획 등 관련계획의 범위 내에서 광주시 도시·건축공동위원회 또는 도시계획위원회(이하 “위원회”라 한다) 심의 등 도시관리계획 절차를 거쳐서 결정한다.

1-3-4. 공공기여계획에 관한 협상은 도시관리계획 변경 및 개발실현으로 인한 개발 밀도 증가, 개발범위 확대로 지역에서 부족한 기반시설 및 보완이 필요한 시설을 제공함으로써 지속가능한 도시정비를 촉진하고 지역발전을 견인할 수 있는 효과적인 방안의 도출을 목적으로 한다.

1-4. 운영 방향

- 1-4-1. 협상과정은 상호 공개적이고 투명하게 진행하는 것을 원칙으로 하며 특별히 필요한 경우에는 상호 협의하여 공개범위를 설정할 수 있다.
- 1-4-2. 협상과정에서 제시되는 각종 보고 및 검토자료 등은 출처와 근거를 명확히 제시하여 상호 공유함을 원칙으로 한다.
- 1-4-3. 공공과 민간은 원활하고 효율적인 협상진행을 위하여 협상당사자와 외부전문가 등으로 구성된 협상조정협의회를 구성·운영한다.
- 1-4-4. 협상 과정에서 발생하는 주요한 쟁점사안에 대해서는 위원회 자문 등을 거쳐 조정할 수 있다.
- 1-4-5. 민간은 협상과정 중 사업제안자로서의 지위가 변동되는 경우 지체 없이 공공에 서면 통보하여야 하며, 공공은 민간의 지위 변동 등으로 향후 원만한 협상진행에 지장이 있다고 판단되는 경우 협상을 중단할 수 있고, 이 경우 당해 대상지는 사전협상에서 제외된다.

2. 협상 조직

2-1. 협상단

- 2-1-1. “협상단”은 실제 협상을 진행하는 공공과 민간의 협상 대표로서, 협상대표자 1인을 포함하여 효과적인 협상에 필요한 인원으로 구성한다.
- 2-1-2. 공공은 주관 국·본부장을 협상대표자로 하고, 사전협상 주관 부서장을 포함하여 구성하되 필요시 관계 기관·부서장 등을 포함할 수 있다.
- 2-1-3. 민간은 사업계획안 및 수정안(이하 "사업제안서"라 한다) 제출 시 3인 이내의 협상단을 구성하여 협상대표자 1인을 포함한 민간 측 협상단의 명단을 제출하여야 하며, 협상 과정 중 변경될 경우에는 서면 통지하여야 한다. 이 경우 협상대표자는 민간 또는 민간으로부터 위임받은 자(협상 의사결정 가능한 자)로 한다.
- 2-1-4. 협상단은 제안서를 중심으로 개발계획 방향, 공공기여 방안 등에 관한 사항에

대하여 실무적인 검토 및 협의를 추진하며, 협상 과정에서 발생하는 이견사항에 대해서는 협상조정협의회 등을 통하여 조정 협의한다.

2-2. 협상조정협의회

2-2-1. 협상조정협의회는 공공 및 민간측 협상단과 외부전문가로 구성된 협의체로서 개발계획과 공공기여에 대한 양측의 이해를 교환 및 중재하고, 향후 추진과정에서 관련 위원회에서 검토될 사항을 객관적인 입장에서 검토하여 합의 가능한 대안을 도출하는 기능과 역할을 수행한다.

2-2-2. 협상조정협의회는 위원장 및 위원 10명 내외로 구성되며, 구성원은 다음과 같다.

- ① 공공측 협상단, 민간측 협상단, 외부전문가, 감정평가사 등으로 구성된다.
- ② 외부전문가는 위원회 위원, 관련분야 전문가 등으로 협상의제에 따라 바뀔 수 있다.

2-2-3. 협상조정협의회 운영

- ① 협상 건 마다 별도의 협상조정협의회를 구성하여 운영함을 원칙으로 한다.
- ② 협상조정협의회 회의는 협상기간 동안 필요시 개최함을 원칙으로 한다.
- ③ 구성 및 운영 등에 관하여 기타 필요한 사항은 상호 협의하여 결정한다.
- ④ 협상조정협의회 위원장은 공공이 지정하는 것을 원칙으로 한다.

3. 협상 절차

3-1. 협상대상지 (개발계획(안) 검토 지역)

3-1-1. 협상 대상지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조 제1항의 규정 등에 따라 민간이 제안하여 규제가 완화되는 다음 각항의 도시관리계획 변경에 대하여 적용한다.

- ① 도시지역 10,000㎡, 비도시지역 30,000㎡ 이상의 용도지역 변경 (용도지역 간 변경, 용도지역 세분 변경 또는 용적률 등 밀도 변경이 수반되는 경우)
- ② 도시계획시설 결정, 변경, 폐지 및 복합화 등의 변경
- ③ 지구단위계획구역 내 건축물 허용용도 완화 (해당 사업대상지에서 불허하는 건축물 용도를 허용하는 경우)

3-1-2. 3-1-1 외 도시관리계획에 대하여 민간이 관련법령에 따라 변경을 제안(협상을

요구)하는 경우, 광주시의 정책방향 및 개발의 영향 등을 고려하여 공공이 필요하다고 인정하는 경우에는 동 지침을 적용할 수 있다.

3-2. 개발계획(안) 검토신청서 접수

3-2-1. 민간은 도시관리계획 변경을 위해 개발계획 및 공공기여방안을 포함한 [별지 제1호 서식]의 「개발계획(안) 검토 신청서」와 신청서에 명시된 구비서류를 첨부하여 공공에 제출하여야 한다.

3-2-2. 공공은 제출된 개발계획(안)의 내용이 미비하다고 판단될 경우 민간에 보완을 요구할 수 있으며, 보완서류 제출기간은 15일 이내로 한다.

3-3. 협상대상지 선정 평가

3-3-1. 공공은 개발계획(안)에 대한 관계부서 협의 등 실무 검토한 결과 도시계획적 적합성 및 계획내용의 타당성 등이 현저히 부족하다고 판단하는 경우 민간에 부적정함을 통보하고 개발계획(안) 검토를 종료할 수 있다.

3-3-2. 공공은 실무T/F를 구성하여 도시관리계획 변경의 필요성 및 개발방향, 기반시설의 적정성 등에 대한 실무적인 검토의견을 협상대상지 선정 평가시 제출할 수 있다.

3-3-3. 공공은 개발계획(안) 검토신청 건에 대해 위원회의 자문을 통해 협상 진행 여부를 결정한다.

3-3-4. 3-3-3에도 불구하고, 공공은 공익 실현 및 정책적 개발 등을 위해 필요하다고 인정하는 다음의 경우에는 위원회 자문을 거치지 않고, 협상대상지를 선정할 수 있다.

- ① 대상지의 공공기여량을 50% 이상 제안하는 경우(상업지역으로의 변경 제외)
- ② 공공기여 등 보다 도심기능 회복과 도시균형 발전을 위하여 도시기능 재배치, 해당지역의 경제·사회적 육성, 생활환경 개선 등으로 장기 민원 해소가 절실히 필요한 지역 등을 포함하여 제안하는 경우
- ③ 기타 시장이 필요하다고 인정하는 지역 등이 포함된 경우

3-3-5. 공공은 접수일로부터 45일 이내에 대상지 선정 평가를 완료하여 그 결과를

민간에게 통보하여야 한다. 다만, 개발계획(안)에 대한 민간의 보완서류 작성 기간은 검토기간에 산입하지 않으며, 부득이한 사정이 있는 경우에는 1회에 한하여 15일을 연장할 수 있다.

3-3-6. 협상대상지 선정을 위한 검토기준은 아래와 같다.

- ① 상위계획의 실현 및 지역개발 등을 위해 전략개발이 필요한 경우
- ② 중심지 육성 및 발전전략상 균형발전과 지역발전 등을 위해 필요한 경우
- ③ 도시환경 개선, 편의기능 확충 및 지역경제 활성화 등 도시의 공공성 증진을 위해 필요한 경우
- ④ 지속가능한 도시재생과 공공정책사업 등을 통해 개발이 필요한 경우
- ⑤ 시설 노후화 및 부적격 시설 등의 활용을 통해 지역 활성화가 필요한 경우
- ⑥ 기능이 쇠퇴한 도시계획시설 폐지의 타당성 및 필요성이 인정되는 경우
- ⑦ 공공이 도시발전 및 지역 활성화를 위해 필요하다고 인정하는 경우

3-3-7. 협상대상지 선정 평가를 통한 협상대상지 선정 시에는 지역여건 및 상위계획 등을 고려하여 전제조건을 부여할 수 있으며, 이 경우 민간은 개발계획(안)을 제출 하면서 전제조건을 충족시켜야 한다.

- ① 공공은 개발계획(안)이 본 지침 등 관련 규정에 부합하는지 여부를 검토하여야 하며 필요한 경우 공공성 향상을 위하여 개발방향, 건축구상, 지역 내 필요시설 현황 등의 검토 내용을 포함한 가이드라인을 민간에 제시할 수 있다.
- ② 협상대상지 선정 시 총면적(공공기여 기준 대지면적)은 개발하고자 하는 구역 면적으로 산정하여야 한다.

3-4. 대상지 선정결과 통보 및 제안서 제출

3-4-1. 민간은 공공이 통보한 평가결과, 전제조건 및 대안에 대하여 수용여부를 30일 이내에 공공에 통보하여야 하며, 이를 수용하는 경우 세부 개발계획(안), 공공기여 계획(안)과 개발영향 검토 등 관련 도서를 포함한 제안서 [별지 제2호 및 제3호 서식]을 작성하여 공공에 제출해야 한다.

3-4-2. 민간이 작성·제출하는 제안서의 내용은 상위계획 및 관련계획, 가이드라인, 협상대상지 선정 평가결과 및 전제조건 등에 부합하여야 한다.

3-4-3. 공공의 협상대상지 선정 평가 통보일로부터 특별한 사유 없이 3개월 이내에 협상이 착수(공공의 협상개시 통보일 기준)되지 않는 경우에는 협상을 종결할 수 있다.

3-5. 개발계획(안) 협상의제 선정

3-5-1. 협상의제는 협상대상지 선정 평가 시 전제조건으로 제시한 도시관리계획 결정(변경) 범위 내에서 공공이 제시한 도시관리의 목표와 정책방향에 부합하도록 정한다.

3-5-2. 공공과 민간은 본격적인 협상에 앞서 상호 협의하여 다음 각 호의 범위 내에서 협상의제를 미리 정할 수 있다.

가) 입지여건 등에 따른 개발규모의 적정성(도시계획 변경 필요성 등)

나) 개발계획의 적정성: 개발방향, 도입 용도 및 기능, 건축계획, 교통계획 등

다) 공공기여의 적정성: 개발에 따라 밀도의 증가로 기반시설 등의 부족 또는 보완이 필요함에 따른 다음의 사항

- ① 공공기여 총량 확정
- ② 공공기여의 종류, 위치, 규모, 방법
- ③ 공공기여의 제공방법과 인정범위

라) 제안된 사업 내용에 대한 협의가 필요하다고 공공이 인정하는 사항 및 관련 위원회 검토사항 사전확인 조치 등

3-6. 개발계획(안) 협상

3-6-1. 협상 방법은 의제별 협상을 원칙으로 하되, 상호 협의하여 의제의 일부 또는 전부에 대하여 일괄적인 합의를 도출하는 포괄적 협상으로 진행할 수 있다.

3-6-2. 협상의제별 협의결과는 협상조정협의회 논의를 거쳐 확정하되, 필요한 경우 도시계획위원회 자문을 거칠 수 있다.

3-6-3. 민간이 제시한 공공기여 계획에 문제가 있다고 판단되는 경우 공공은 정책적

수요를 고려하여 공공기여의 종류, 위치, 규모, 방법 등을 제시할 수 있으며, 민간과 협상에 의하여 결정하게 된다.

3-6-4. 공공시설 등 설치는 후속적인 유지관리를 수반하게 되므로 공공의 필요에 의해 설치하고, 공공기여 시설 등의 운영방향 및 계획·설치기준 등에 관하여 각 공공기여 시설의 관리·운영 주관부서와 협의를 거쳐야 한다.

3-7. 협상 기간

3-7-1. 협상은 협상대상지 선정에 따른 민간의 협상제안서 제출 후 공공과 민간이 상호 협의하여 본격적인 협상(협상조정협의회 구성 등) 진행이 가능하다고 판단 되었을 때 개시하며, 협상의 개시 및 종료 시기는 공공의 서면통보를 기준으로 한다.

3-7-2. 협상기간은 협상 개시 후 가능한 6개월 이내로 하며, 기간 내에 협상을 완료 할 수 없다고 판단하는 경우에는 합의에 의해 기간을 연장할 수 있다.

3-7-3. 협상 진행 중 이견으로 인하여 더 이상 협상이 진행될 수 없다고 판단될 경우, 일방의 서면 통보로 협상을 중단할 수 있다. 이 경우 상호간에 일체의 보상 및 배상을 요구할 수 없다. 민간의 사정으로 협상이 중단되어 3개월 이내에 협상이 재개되지 않을 경우에는 협상을 종결할 수 있다.

3-7-4. 자문위원의 제안서 검토, 감정평가, 광주시 이외 기관과의 각종 협의 기간은 협상기간에 산입하지 아니한다.

3-8. 협상결과의 확정

3-8-1. 공공과 민간은 협상조정협의회를 통해 개발계획(안)을 조정하여 개발계획 및 공공기여계획에 관한 협상 결과를 확정하고 공공은 확정된 협상결과를 민간에 서면으로 통보하여야 한다. 공공이 필요하다고 인정할 경우 위원회 자문을 의뢰할 수 있다.

3-8-2. 협상결과를 통보 받은 민간은 [별지 제4호 서식]의 협약서를 작성하고 공공 기여의 이행을 보증하기 위하여 [별지 제5호 서식]의 이행각서(인감증명서 또는

전자본인서명확인서 첨부)를 공공에 제출한다.

3-8-3. 협약을 한 날로부터 30일 이내에 협약서의 법률 관계 존재를 공적으로 증명하기 위하여 공증을 하며, 비용은 민간이 부담한다.

3-9. 도시관리계획 주민제안서 제출

3-9-1. 민간은 협상이 원만하고 적절하게 이뤄졌다고 인정하는 경우 협상결과를 반영한 주민제안서(도시관리계획 입안 주민제안서)를 제출할 수 있다.

3-9-2. 민간이 제안하는 도시관리계획 도서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

- ① 도시관리계획 결정(변경)에 관한 사항
- ② 사전협상에 따른 공공기여 계획에 관한 사항

3-9-3. 협상결과 도시관리계획 결정(변경)이 필요한 경우에는 협상결과를 포함한 개발지침과 이를 반영한 세부개발계획을 수립하여 도시관리계획 결정(변경) 도서를 제출하여야 한다.

3-9-4. 협약을 한 날로부터 3개월 이내에 민간이 협상결과가 반영된 도시관리계획 주민제안서를 제출하지 않을 경우에는 개발의사가 없는 것으로 간주하여 협상결과를 무효로 할 수 있고, 무효로 하는 경우 공공은 그 내용을 민간에게 서면 통지하여야 한다.

3-10. 도시관리계획 결정(변경)과 추가협상

3-10-1. 공공은 협상결과 통보에 따른 주민제안서(도시관리계획 도서)가 제출되는 경우 도시관리계획 결정(변경) 절차가 신속하고 원활하게 진행될 수 있도록 노력하여야 한다.

3-10-2. 도시관리계획 결정(변경) 과정에서 수정사항이 발생하는 경우, 공공과 민간은 추가협상을 할 수 있다. 다만, 수정사항이 용적률의 변경 등 정량적으로 계량되는 경우에는 당초 협상결과에 대한 수정사항의 정량적 비율로 조정 반영하는 것으로

할 수 있다.

3-10-3. 도시관리계획 결정(변경)에 대한 위원회의 심의를 완료한 날로부터 2년 이내에 민간에서 건축허가(사업계획 승인)를 신청하지 않는 경우, 당해 도시관리계획에 대하여 재검토 및 무효화 등의 조치를 할 수 있다.

3-10-4. 민간에서 도시관리계획의 결정을 위한 위원회의 심의일로부터 5년 이내에 착공 등 가시적인 사업추진이 이루어지지 않거나 시행이 불가능하다고 판단될 경우, 공공은 당해 도시관리계획 결정(변경) 심의결과 등의 무효화 조치를 검토하여 이행할 수 있다.

3-11. 공공기여 이행

3-11-1. 민간은 주민제안서(도시관리계획 도서)에 개발계획 수립에 따라 지역에 부족 및 보완이 필요한 기반시설 등의 내용을 포함한 공공기여 계획서를 작성하여 함께 제출하여야 한다.

3-11-2. 공공기여 계획서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여 해당 공공기여시설의 인수·관리부서의 확인을 거쳐야 한다.

- ① 공공기여 요약, 제공 방법 및 범위
- ② 공공기여 내용 및 시설별 명세
- ③ 공공기여 시설별 성능요구 수준 (필요시)

3-11-3. 공공기여 계획서는 추가 협상이 이루어진 경우 또는 해당 공공기여시설의 인수부서 확인시 보완요청 의견이 있을 경우 이를 반영하여 작성하여야 한다.

3-11-4. 공공기여 가액(부지가액, 공공시설 등의 설치비용)은 도시관리계획 결정(변경) 예정시점(고시일)을 기준으로 산정한다.

3-11-5. 민간은 당해 법령에서 정하는 바에 따라 제안된 사업의 준공 전 또는 준공과 동시에 공공기여시설의 설치를 완료하고, 소유권을 관리청(기관)에 이전하여야 하며, 공사기간 중에는 시설물관리청(기관)의 감독을 받아야 한다.

3-11-6. 공공기여시설이 건축물인 경우 부속토지와 함께 제공하는 것을 원칙으로 하며, 사업완료(준공검사) 전 또는 준공과 동시에 소유권을 관리청(기관)에 이전한다. 소유권 이전과 관련한 제반비용은 민간이 부담하며, 하자담보책임은 「건설산업기본법」에서 정한 사항을 준수한다.

3-11-7. 공공시설 등 설치비용으로 공공기여 하는 경우 착공신고일 전 공공기여를 이행하여야 한다. 다만, 착공신고일 전 공공기여 이행이 불가능하다고 판단되어 공공이 인정한 경우 이행을 담보하기 위한 이행보증보험증권 제출을 통해 이행의 시기를 준공신청 전까지 조정할 수 있으며, 2회에 한하여 분할납부할 수 있다. 이행보증보험증권 제출과 관련된 제반 비용은 민간이 부담한다.

4. 협상 주요기준

4-1. 기본원칙

4-1-1. 본 지침에 규정되지 않은 사항에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「지구단위계획수립지침」, 「광주시 도시계획조례」 등 관련 법규의 기본 원칙과 사전협상제도 운영 방향에 따라 공공의 판단에 따른다.

4-2. 공공기여의 종류

4-2-1. 공공시설(소유: 공공)이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제13호에 의한 시설을 말한다.

4-2-2. 기반시설(소유: 공공)이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호에 의한 시설을 말한다.

4-2-3. 공익시설(소유: 공공 또는 민간)이란 개발계획상 공공성 확보를 위한 용도로 사용되는 시설 중 도시계획시설로 지정가능 용도 및 이와 유사한 시설로서 위원회에서 타당하다고 인정하여 도시관리계획으로 당해 용도를 지정하거나 도시계획시설로 결정하는 시설을 말한다.

4-2-4. 공공시설등 설치비용(제공: 민간)이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제52조의2 등에 따른 기반시설을 포함한 공공시설등을 설치하는데 소요되는 비용을 말한다.

4-3. 공공기여시설의 계획기준

4-3-1. 공공기여시설의 설치계획은 공공에서 제시한 공공기여 기준에 따라 협상조정 협의회에서 협의하여 조정할 수 있다.

4-3-2. 공공기여시설에 대한 이견 발생시 관련 실과의 의견수렴 등을 거쳐 공공이 결정하는 것을 원칙으로 한다.

4-3-3. 공공기여시설은 지역균형발전을 위한 정책수단의 실현에 기여할 수 있는지 여부를 고려하여 계획한다.

4-4. 공공기여시설의 설치기준

4-4-1. 상위계획의 실행 등을 위한 공공 및 기반시설을 우선하여 설치한다.

4-4-2. 공공은 시설의 이용목적 및 편익제공의 대상 등을 종합적으로 감안하여 공공성을 기준으로 수용여부를 결정한다.

4-4-3. -10-2기준(국공유지) 도로 및 하천 등과 교통영향평가 등에서 설치가 결정된 가·감속차로 등의 시설, 교육기관 협의 및 시설별 개별 법령에 따라 의무적으로 설치하는 공공·기반시설은 공공기여 인정에서 제외하고, 사업부지내 입주자 편익시설로 사용될 가능성이 큰 시설은 가능한 배제한다.

4-4-4. 공공기여시설의 형상은 가급적 정형화되도록 하고 접근성 및 개방성이 확보되는 위치에 설치한다. 또한, 잔여지 및 경사지 등의 공공성이 낮은 공원 및 녹지, 대체 설치가 가능한 완충녹지 및 경관녹지 등의 시설은 공공기여 인정에서 제외하는 것을 원칙으로 한다.

4-4-5. 사업부지내 입지한 공공기여시설은 민간이 설치(토지·시설)하여 제공한다.

4-4-6. 공공기여시설의 효율적 설치를 위해 설계·시공 등 제반 업무를 공공에 위탁(대행) 할 수 있다.

4-4-7. 사업부지 내·외에 설치하는 공공기여시설은 관리청의 의견을 들어 당해 지역 입지에 따른 공공성 확보 정도에 따라 설치 여부 및 규모 등을 판단한다.

4-5. 공공기여시설 설치비용의 제공기준

4-5-1. 공공시설 등 설치비용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2, 「광주시 도시계획조례」 등에서 정하는 바에 따라 당해 사업부지 또는 사업부지가 포함된 구역 안의 공공시설 등이 충분한 경우 구역 밖 기반시설이 취약한 지역에 공공시설 등 설치 목적으로 제공할 수 있다.

4-5-2. 민간이 공공시설 등 설치비용을 제공하고자 하는 경우 다음 사항을 포함하여 공공과 협의하여야 한다.

- ① 설치하고자 하는 공공시설 등의 종류·위치·규모 및 설치시기 등 공공시설 등 조성에 관한 사항
- ② 공공시설 등 설치비용의 납부시기 및 방법 등 공공시설 등 제공에 관한 사항
- ③ 기타 「광주시 도시계획조례」 및 관련 조례, 규정에 따라 필요한 사항

4-6. 공공기여의 비율

4-6-1. 용도지역 변경(변경, 세분변경 등), 도시계획시설의 결정(변경, 폐지 및 복합화 등), 허용용도 완화, 밀도 변경 등에 따른 공공기여 비율 협상 기준은 다음과 같다.

- 1) 용도지역(밀도) 변경 시, 공공기여 비율은 해당 토지면적에 증가하는 용적률의 비율을 기존 또는 변경되는 용도지역의 용적률로 나눈 값 이상으로 한다.

○ 공동주택 미포함시

$$\circ \text{공공기여 비율}(\%) = \frac{(\text{변경용적률} - \text{기존용적률})}{\text{변경용적률}} \times 50(\%) \text{ 이상}$$

※ 공공기여 비율은 소수점 둘째자리에서 절상

○ 공동주택 포함시

$$\circ \text{ 공공기여 비율}(\%) = \frac{(\text{변경용적률} - \text{기존용적률})}{\text{기존용적률}} \times 35(\%) \text{ 이상}$$

※ 공공기여 비율은 소수점 둘째자리에서 절상

2) 비도시지역에서 용적률이 완화될 경우, 위 산식으로 공공기여 비율을 산정한다.

3) 도시계획시설 결정·변경·폐지·복합화의 경우

- ① 도시계획시설 결정·변경·폐지·복합화의 경우, 토지면적의 15%를 공공기여 비율로 한다. 다만, 개별 사업의 특수성 및 필요성 등을 감안하여 협상과정에서 5% 범위 내에서 강화 및 완화하여 적용할 수 있다.

$$\circ \text{ 공공기여 비율}(\%) = \text{토지면적의 } 15(\%)$$

※ 공공기여 비율은 소수점 둘째자리에서 절상

- ② 기존 도시계획시설 결정시 공공기여를 제공한 경우에는 변경·폐지에 따른 공공기여 대상에서 제외하되, 개발사업지구 외의 지역 등에서 시설 결정 당시 자연녹지지역 등에서 변경된 경우는 용도지역 변경에 준하여 공공기여율을 적용한다.

4) 허용용도 완화의 경우, 토지면적의 12.5%를 공공기여 비율로 한다.

$$\circ \text{ 공공기여 비율}(\%) = \text{토지면적의 } 12.5(\%)$$

※ 공공기여 비율은 소수점 둘째자리에서 절상

4-6-2. 2가지 이상의 도시관리계획 변경 사항 중첩 시(용도지역 변경과 행위제한이 완화되는 도시계획시설의 결정·변경·폐지 또는 허용용도의 완화 등이 중첩되는 경우), 공공기여비율 총량은 각각의 총량을 합산 후 5%를 감한 비율로 한다. 다만, 지구단위계획 등 도시관리계획 결정(변경)을 최초 수립할 경우에는 도시관리계획 변경 사항이 중첩되더라도 4-6-1-1) 및 4-6-1-2)를 적용한 비율로 한다.

4-6-3. 민간이 제안한 계획의 내용이 공공성 있는 용도로 도시계획위원회 등에서 공익시설로 인정되는 경우에는 산정된 공공기여 총량의 20% 범위 내에서 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 완화 범위는 도입 용도의 공공성 정도, 도입규모,

필요성 등을 고려하여 위원회에서 정한다.

4-6-4. 부지면적 합계가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제55조제3항3의2 개발행위허가 및 부지면적 합계가 4,500㎡ 이상인 창고시설 개발행위허가 시 부지면적 합계의 5%를 공공기여 비율(진입도로 제외)로 한다. 농업·어업·임업용 창고시설인 경우 적용하지 아니한다.

4-7. 공공기여 산정기준

4-7-1. 공공기여량은 공공기여 비율에 따라 제공되는 시설규모 및 설치비용의 합산으로 한다.

4-7-2. 공공기여 기준 대지면적은 개발하고자 하는 구역면적으로, 도시관리계획 결정(변경)에 대한 공공기여 토지면적 산정의 기준이 되는 면적을 말한다.

4-7-3. 공공기여 토지면적은 공공기여 기준 대지면적에 공공기여 비율을 곱한 면적 이상으로 산정한다.

$$\circ \text{공공기여 토지면적} = \text{공공기여 기준 대지면적} \times \text{공공기여율}$$

4-7-4. 총 공공기여량은 공공기여 토지면적에 구역내 전체 토지의 ㎡당 종후 평균 감정평가액을 곱하여 산정한다.

$$\circ \text{총 공공기여량} = \text{공공기여 토지면적} \times \text{구역내 전체 토지의 ㎡당 종후 평균 감정평가액}$$

4-8. 공공기여 환산기준

4-8-1. 공공기여 시설의 토지 환산기준

- ① 시설물 또는 공공시설 등의 설치비용으로 공공기여를 이행하는 경우에는 부지면적으로 환산하여 공공기여 총량을 인정한다. 다만 구역 내의 경우 공공시설 부지 및 건축물에 한(도로구조물 및 공원시설물 등 제외)하여 적용한다.

$$\text{환산 부지면적(㎡)} = \frac{\text{공공시설 등 총 설치비용(원)}}{\text{구역내 전체토지 종후 평균감정평가 부지가액(원/㎡)}}$$

② 부지면적 환산을 위한 부지가액 및 공공시설 등의 설치비용은 도시관리계획 결정(변경) 고시 시점을 기준으로 산정한다.

- **종전 감정평가:** 협상대상지로 선정된 협상대상지 선정 평가 신청 이전 시점 또는 공공의 협상대상지 선정 이전 시점 기준
- **종후 감정평가:** 도시관리계획 결정(변경) 고시일 기준

4-8-2. 토지가치 산정기준(부지 가액의 감정평가 기준)

① 서로 다른 2개 감정평가기관을 통해 부지가액을 산정한다.

- 서로 다른 2개 감정평가기관이 도시관리계획 결정(변경) 고시 시점을 기준으로 해당 사업구역 또는 사업부지 전체를 평가하여 단위면적당 감정평가액을 산술평균한 값

- ② 감정평가기관 선정은 공공과 민간이 각각 1개 기관을 선정하며, 감정평가의 공공성과 신뢰성 제고를 위하여 국토교통부장관이 선정·공고한 감정평가업자 중에서 선정한다.
- ③ 감정평가 비용(수수료)은 민간이 부담한다.
- ④ 그밖에 감정평가에 대한 기준은 공공에서 운영 중인 관련 지침 등에 따른다.

4-8-3. 건축물/시설 설치비용 산정기준

① 건축물을 설치하여 제공하는 경우

- 설치비용 = 표준건축비 × 건축연면적**
- **표준건축비:** 국토부장관이 「수도권정비계획법」에 따라 위원회 심의 시점 직전에 고시한 표준건축비
 - **건축연면적:** 건축물의 「건축법」상 연면적으로 민간 건축물에 복합설치하는 경우는 공용면적까지 포함한 면적
 - ※ 다만, 체육시설·문화시설 등 특별한 구조나 성능이 필요하여 표준건축비의 적용이 적절하지 않은 경우에는 객관적인 산출근거를 통해 설치비용을 따로 산정할 수 있다.

② 입체적 구조물 시설

설계도서(도면, 산출내역)에 의거 소요되는 재료비, 노무비, 경비 등을 고려하여 산정된 위원회
심의 시점의 총 공사비

- 입체적 구조물 시설 설치 시 구분지상권 설정에 따른 사실상 영구적인 토지사용료는 설치비용에 포함하여 산정

③ 기존 건축물의 전부 또는 일부를 제공하는 경우

- 서로 다른 2개 감정평가기관이 평가한 단위 면적당 감정평가액을 산술평균한 값

4-8-4. 공공기여시설의 가격산정과 관련하여 사안별로 별도의 가치산정 기준이
필요한 경우 공공과 민간이 협의하여 정한다.

5. 기타 사항

- 5-1. 본 지침에서 제시된 기준의 변경 등이 필요하다고 판단한 경우, 도시계획위원회
자문을 거쳐 이를 조정, 변경할 수 있다.
- 5-2. 본 지침 시행 이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례에 제·개정으로 본 지침과
부합되지 않을 경우, 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.
- 5-3. 본 지침의 해석은 사전협상제도 운영방향에 따라 공공의 판단에 따른다.
- 5-4. 본 지침과 관련한 공공기여 기준은 광주시의 각종 사업추진에 참조할 수 있다.

부칙

- ① (시행일) 본 지침은 공포한 날부터 시행한다.
- ② (경과조치) 본 지침 시행 전 주민의견을 청취한 도시관리계획에 대하여 공공과 민간이
상호 협의하여 적용할 수 있다.

[별지 제2호 서식]

개발계획(안) 협상제안서				
대표 신청자	성 명		주민등록번호 (법인등록번호)	
	주 소		전화번호	
사업 부지	위 치	광주시 ○○읍·면·동 00번지 외 0필지 (총 0필지)		
	총 면 적	㎡(개발구역면적)		
	용도지역	지역(2이상의 용도지역인 경우, 용도지역별 면적 표기)		
	도시계획시설	시설		
	토지이용현황			
협상대상지 선정 평가 결과	협상대상지 선 정 일			
	협상조건 등	(※ 평가시 제시된 협상조건(전제조건, 권고사항, 협상쟁점) 및 공공에서 제시한 의견(가이드라인, 대안 등)이 있는 경우 기재 바랍니다.)		
	협상조건 등 이 행 방 안	(※ 평가시 제시된 전제조건에 대한 조치내용을 기재 바랍니다.)		
개발계획내용	(※ 용도와 규모는 반드시 기재바랍니다.)			
공공기여방안	(※ 공공기여 방법 및 고용창출 기대효과 등은 반드시 기재 바랍니다.)			
위와 같이 협상대상지 개발계획(안) 협상제안서를 제출합니다. 년 월 일 신청인 (인) <div style="text-align: right;">광주시장 귀하</div>				
※ 첨부 자료 : ①위치도, ②현황도, ③건축물대장, ④토지대장, ⑤토지이용계획확인서 ※ 주의 사항 1) 기명날인은 인감도장을 사용하여야 합니다. 2) 신청자의 인감증명과 개발계획 사전협상 신청한 토지의 등기부등본을 첨부해서 제출해야 합니다. 3) 신청서 접수는 광주시 도시계획과에 신청합니다. 4) 개발계획내용 및 공공기여방안 등 신청 내용에 대해 필요한 경우 별지 작성이 가능합니다.				

개발계획(안) 요약서

제안자	성 명			주민(법인) 등록번호		
	주 소			전화번호		
사업부지 현 황	주 소	광주시 ○○읍·면·동 00번지 외 0필지 (총 0필지)				
	총 면 적(㎡)					
	지역·지구·구역					
	도시계획시설					
	기 타					
	토지소유현황	구 분	사유지	국유지	계	
	필지수					
	면 적	㎡(%)	㎡(%)	㎡(100%)		
도시관리계획변경 검토사항						
총공공 기여량	계	면적: ㎡ 가액: 백만원	공공시설 면적: ㎡ 가액: 백만원	기반시설 면적: ㎡ 가액: 백만원	기반시설설치비용 가액: 백만원	
	구역 내	면적: ㎡ 가액: 백만원	면적: ㎡ 가액: 백만원	면적: ㎡ 가액: 백만원	가액: 백만원	
	구역 밖	면적: ㎡ 가액: 백만원	면적: ㎡ 가액: 백만원	면적: ㎡ 가액: 백만원	가액: 백만원	
사업계획 내용	구 분	사업계획 내용				비고
	사업부지면적(㎡)					
	실사용대지면적(㎡)					건축법상 대지면적
	건축물 용도					
	총연면적(㎡)					
	지상층연면적(㎡)					
	건축면적(㎡)					
	건폐율(%)					
	용적률(%)					
	높이(층수)	m (지하 층/지상 층)				
공동주택 세대수	규 모	합계	분양주택	공공임대주택	주거용도 도입인 경우	
		세대	세대	세대		
	㎡	세대	세대	세대		
	㎡	세대	세대	세대		
사업타당성 분석결과						
투자및자금 조달계획						
사업추진일정						

협약서 (예시)

광주시장과 △△△(이하 ‘사업제안자’)는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 광주시 도시계획변경 사전협상 운영지침에 따라 ○○년 ○○월 ○○일부터 ○○년 ○○월 ○○일까지 실시한 □□사업에 대한 협상의 결과로 다음과 같이 협약한다.

1. (목적) 이 협약서는 「광주시 도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따라 □□□사업을 추진함에 있어 광주시와 사업제안자의 협력적 노력 의사를 밝히고 협상의 합의사항을 적시함을 목적으로 한다.
2. (용어의 정의) 본 협약서에서 사용하는 용어는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「광주시 도시계획변경 사전협상 운영지침」에서 정한 정의에 따른다.
3. (협약의 내용) 도시관리계획 변경에 관한 공간적, 내용적 범위를 작성한다.
4. (사업제안자의 의무)
 - 4.1. 사업제안자는 제반 법령을 준수하고 협상결과에 따라 공공기여 의무를 성실히 이행한다.
 - 4.2. 사업제안자는 이 협약서에서 정한 권리나 의무를 광주시의 서면동의 없이 양도할 수 없다.
 - 4.3. 사업제안자는 설계공모나 설계용역 도급 시 광주시와의 협상결과로 합의한 설계지침을 따른다.
 - 4.4. 광주시장 또는 광주시장이 위임 또는 위탁한 자가 공공기여 이행을 감독하기 위해 당해 현장을 출입할 수 있고, 사업제안자에게 제반 정보 및 자료를 요구할 수 있다.
 - 4.5. 사업제안자는 공공기여의 이행을 보증하기 위하여 이행담보보험 등의 담보방안을 마련하고, 이행담보 증빙서류를 첨부한 이행각서를 도시관리계획 결정(변경) 고시 전 광주시에게 제출한다. 단, 이행보증보험증권을 첨부하는 경우는 협상결과 공공시설 등 설치비용 등으로 공공기여 하는 경우에 한한다.
 - 4.6. 협상완료 후 주민제안서(지구단위계획)를 3개월 이내에 제출하지 않을 경우에는 개발의사가 없는 것으로 간주하여 협상결과를 무효로 한다.
5. (협약의 실효) 관련위원회의 심의 부결된 경우, 정한 기간 내 공공기여를 이행하지 못하는 경우, 협약 체결일로부터 3개월 이내에 도시관리계획변경 제안을 하지 않는 경우 협약은 무효로 한다.
6. (광주시 의무) 광주시는 협상의 결과로 작성된 도시관리계획 결정(변경)(안)의 심의 및 결정 절차가 신속하고 원활하게 진행될 수 있도록 노력한다.
7. (협약서의 변경) 도시관리계획 결정(변경)(안) 심의에 따라 광주시와 사업제안자가 상호 협의하여 추가협상이 완료된 경우, 추가협상의 합의결과는 이 협약서의 변경으로 본다.
8. (분쟁의 해결) 본 협약에 따른 분쟁발생시 광주시역을 소재지로 하는 법원에 제소할 수 있다.

첨부: 협상결과 1부.

년 월 일

광주시장 □ □ □ (인)

사업제안자

상 호 : ○ ○ ○

주 소 :

대표자 : □ □ □ (인)

이 행 각 서 (예시)

○○○(이하 ‘서약인’)는 □□□사업의 공공성을 깊이 인식하여, 사업추진과 더불어 최선을 다해 공공기여를 이행할 것을 다짐하면서 다음과 같이 서약한다.

1. (목적) 이 각서는 「광주시 도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따라 □□□사업을 추진함에 있어 공공기여에 관한 약정인의 자발적 기부 의사를 규정함을 목적으로 한다.
2. (효력) 이 각서는 광주시에 접수됨과 동시에 효력을 발생한다.
3. (이행) 서약인은 신의성실을 다해 제반 법령을 준수하고 도시계획변경 사전협상 결과에 따른 공공기여 서약을 성실하게 이행한다.
 - 3.1. 서약인이 제공해야 할 공공기여의 종류와 총량은 첨부 공공기여 명세와 같다.
 - 3.2. 서약인이 제공해야 할 공공기여의 성능수준은 첨부한 공공기여 시설별 성능수준 또는 설계도서로 정한다.
 - 3.3. 협상으로 정한 제공시점까지 약정한 기부를 이행하지 못할 경우, 해당 기부금품의 가액에 연 ()%의 가산률을 적용하여 공공이 부과하는 가산금을 납부한다.
 - 3.4. 공공기여 이행이 완료되면, 서약인은 이행완료를 서면으로 통지한다.
 - 3.5. 서약인의 귀책사유로 공공기여 이행이 불가능하다고 판단될 시 광주시의 도시관리계획 결정(변경) 취소, 건축허가 등 사업 인·허가의 취소 처분 등에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않는다.
4. (평가) 이행이 완료된 공공기여의 성능수준은 광주시가 평가한다.
 - 4.1. 이행 완료한 공공기여의 성능수준이 협상으로 정한 성능수준에 미달할 경우 광주시는 시정 조치를 요구할 수 있으며, 서약인은 시정조치 요구를 통지받은 날로부터 ○일 이내에 개선 계획서를 작성하여 제출하고 시정조치 하여야 한다.
5. (변경) 이 각서는 특별하고 정당한 사유가 있을 때 광주시의 서면동의에 의해 변경할 수 있다.
6. (종료) 이 각서는 공공기여 이행을 완료하고 이를 광주시가 인정하는 경우 효력이 종료된다.

서약인은 위의 사항을 이행할 것을 서약한다.

년 월 일

상 호 : ○ ○ ○

주 소 :

대표자 : □ □ □ (인)

광주시장 귀하

공공기여시설 총괄표

구분	총계		토지			건축물 (별도획지, 공유지분, 지분없음)				비고 (구역 내/외)
	가액 (백만원)	구성비 (%)	면적 (㎡)	가액 (백만원)	구성비 (%)	면적(㎡)		가액 (백만원)	구성비 (%)	
						연면적	부속토지			
계					100				100	
공공시설	소계									
	시설 1									
	시설 2									
	⋮									
기반시설	소계									
	시설 1									
	시설 2									
	⋮									
기반시설 설치비용	소계									
	시설 1									
	시설 2									
	⋮									

- ※ 공공기여시설로 건축물을 제공할 경우에는 “별도획지”, “공유지분”, “지분없음”으로 구분하여 작성할 것
- ※ 가액: 토지가액, 건축물 공사비용을 계상함
- ※ 구성비: 면적이 아닌 가액의 비율을 말함

공공기여 시설별 명세표

구 분	위치		규모(㎡)		가액 (백만원)	구성비	제공방법 (현물/현금)	제공 시점	설치주체 (귀속주체)
	구역 내/외	주소	토지면적	연면적					
총계					(공공기여 총량)	100%	-	-	-
공공 시설	소계								
	시설1								
	시설2								
	⋮								
기반 시설	소계								
	시설1								
	시설2								
	미정								
	⋮								
기반 시설 설치 비용	소계								
	시설1								
	시설2								
	⋮								

※ 위치: 주소와 더불어 '구역 내/외'도 표기

※ 제공시점: 현금으로 분납하는 경우, 완납시점을 기재할 수 있다.

[별표 1]

협상대상지 선정을 위한 개발계획(안) 평가기준

1. 개발계획에 대한 평가기준

- 정책부합 및 지역발전 적합성 검토
 - 공공의 정책, 상위계획 및 관련규정 등에 적합여부
 - 도시발전 전략상 균형발전과 지역발전 및 활성화에 기여여부
 - 기존 시설 폐지(변경)의 타당성 및 필요성
- 개발계획(안)의 적정성 검토
 - 용도지역·지구 결정(변경)의 적정성
 - 기반(공공)시설 설치계획의 적정성
 - 건축물 용도(또는 토지이용계획)의 적정성
 - 주변과의 조화여부 및 환경친화적 계획요소의 반영여부
 - 개발계획에 공공성(공익성) 기능 시설의 포함 여부
 - 기타 도시관리계획 정합성에 부합 여부
- 개발계획(안)에 대한 기대편익 측면의 검토
 - 고용증진, 산업육성, 경제성장
 - 균형발전 및 중심지 육성에 기여
 - 역세권 토지이용의 고도화
 - 시설 도입, 개선 및 확장 등
 - 기능을 상실한 도시계획시설 폐지에 따른 토지이용 합리화
- 개발계획(안)에 수용 시 부작용에 대한 검토
 - 대규모 개발에 따른 민원(집단) 발생 가능성
 - 개발사업이 지역에 미치는 긍정적·부정적 효과

2. 공공기여 계획에 대한 평가기준

- 공공기여에 대한 사항
 - 공공기여 시설 등의 종류, 규모 및 설치시기, 위치의 적정성
 - 공공기여 시설의 설치 자원조달에 대한 합리성
- 공공기여 시설의 관리적 측면에서의 적정성 등

[별표 2]

개발계획(안) 검토신청서 작성안내

1. 작성 안내

- 개발계획(안) 검토신청서를 최초 제출 시에 적용되며, 검토 및 협상 과정에서 추가 및 보완이 있을 수 있음.
- 본 지침에서 정하고 있지 아니한 사항에 대하여는 사업부지 및 계획내용에 따라 신청자가 조정 및 추가하여 작성이 가능함.

2. 제출 내역

- 개발계획(안) 검토신청서 [별지 제1호서식]
- 개발계획(안) 요약서 [별지 제3호서식]
- 개발계획(안)
 - 사업계획서: 부지현황(소유권 관련자료 포함), 개발방향, 사업타당성분석, 추진 일정, 사업파급효과 등
 - 공공기여계획서: 공공기여 개요(총량 및 산출내역 등), 공공기여시설 총괄표 및 소유권 증빙자료, 공공기여시설 세부내역, 공공기여시설 명세표 등
 - 건축계획서: 건축계획 구상 및 계획방향, 규모 및 용도계획, 배치계획 및 관련 도면 등

[별표 3]

개발계획(안) 협상제안서 작성안내

[작성 안내]

- 협상을 위한 제안서 제출 시에 적용되며, 검토 및 협상 과정에서 추가 및 보완이 있을 수 있음.
- 본 지침에서 정하고 있지 아니한 사항에 대하여는 사업부지 및 계획내용에 따라 신청자가 조정 및 추가하여 작성 가능함.

[세부 작성 방법]

1. 협상제안서 [별지 제2호서식]

- 부지 현황
- 협상대상지 선정 평가 결과
- 사업계획 내용
- 공공기여 방안

2. 개발계획(안) 요약서 [별지 제3호서식]

3. 사업계획서

- 부지현황
 - 위치, 면적, 경계, 공시지가, 대상지 전경 및 현황사진 등
 - 토지이용현황 (사용용도 등)
 - 사업부지내 토지소유현황 (사업부지내 지번별 토지소유 현황 및 권리관계를 확인할 수 있는 도면과 표를 작성하여 제시)

예) 토지소유 현황표

지번	면적	지목	소유자(주소/성명)	소유권 확보여부	토지가액	비고
				확보/미확보		
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

※ 지번별 등기부등본 첨부

※ 소유권 미확보 시, 해당토지 소유자의 사용 동의서 첨부 (인감증명서 첨부)

※ 부지내 국공유지가 있을 경우, 국공유지의 사용 또는 매입(불하)에 관한 협의서류 첨부

- 건축물현황 (용도/건축연도/건폐율/용적률/높이/연면적/구조 등)
- 상위 및 관련계획 현황
- 개발방향: 입지분석, 개발개념 등 설명
- 사업추진일정
 - 협상, 도시관리계획 결정(변경), 각종영향평가 등 심의, 사업인·허가, 착공, 사업시행, 준공단계에 이르기까지 각 단계별로 사업추진 일정 기술
 - 사업추진과정 중에 단계별 공공기여방안의 이행 시기가 명시되어야 함
- 사업파급효과
 - 지역경제 파급효과 및 고용창출효과 검토
 - 지역경제 파급효과는 지역업체의 육성, 연계산업의 활성화 방안 등
 - 고용창출효과는 지역주민에 대한 일자리 제공 등

4. 공공기여 계획서

- 공공기여 개요
 - 공공기여의 총량 및 산출근거
- 공공기여시설 내역 (시설별로 작성)
 - 유형구분(공공시설, 기반시설, 기반시설 설치비용 등)
 - 시설의 필요성(설치 목적, 도입 사유 등)
 - 위치(부지 내/외), 종류, 규모 및 가액, 제공방법(토지, 건물, 토지+ 건물, 설치비용 등), 설치주체, 귀속주체(시/기타 관리청 등으로 구분)
 - 공공기여시설 총괄표 및 종합도, 공공기여 시설별 명세표 작성 [별지 제6호서식, 별지 제7호서식]

5. 건축계획서

- 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획에 준하여 작성
- 건축계획
 - 건축구상 및 계획방향, 건축물 배치계획, 대지내 공지계획, 교통처리계획 (차량 진출입 및 동선계획 등)
- 해당부지 건축물의 규모 및 용도 계획
 - 부지면적은 사업부지면적, 공공시설, 실사용대지로 구분

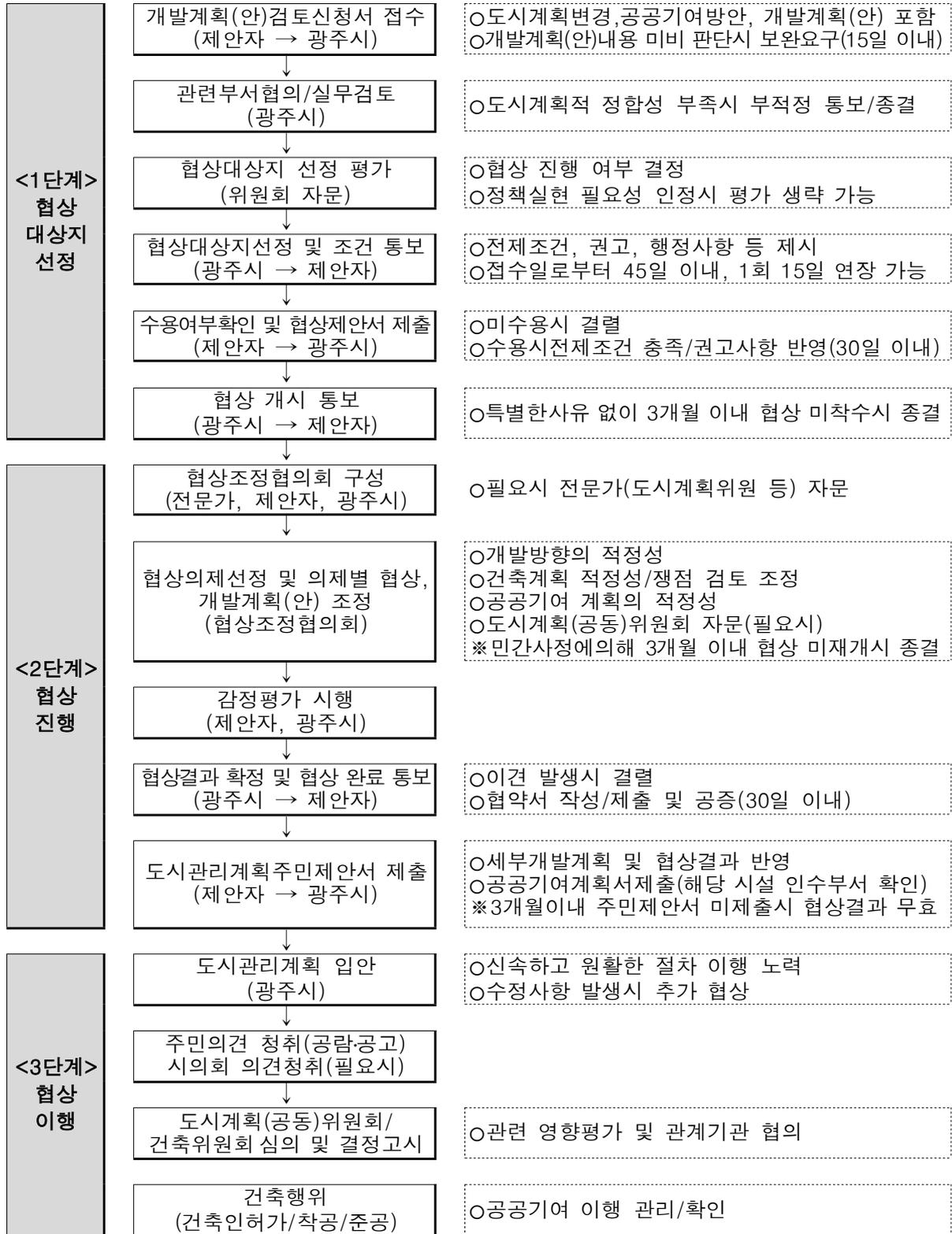
- 건축물의 규모는 건축면적, 연면적(지상, 지하), 건폐율, 용적률, 층수(높이) 등
 - 건축물의 용도는 주거, 업무, 상업 등 용도로 구분하고 각 용도별 비율 명시
 - 사업기간은 공공기여방안 이행과 연계하여 작성
- 제출도면
- 토지이용계획, 배치도, 입면도, 평면도, 단면도, 대지내 공지 계획도, 교통처리 계획도, 기타 필요도서

6. 각종 영향성 검토서(필요시)

- 대상지의 입지여건에 따라 도시관리계획 결정(변경)시 작성해야 하는 경관성검토, 환경성검토, 교통성검토, 사전재해영향성검토 등 영향성 검토자료를 사전에 작성, 첨부하여 사업계획이 주변 지역 및 기존 기반시설에 미치는 영향이 검토될 수 있도록 작성

[별표 4]

협상절차도



※ 도시관리계획 입안 및 결정(변경) 절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등의 관련 법규 및 규정에 따른다.